

quest'ultimo, ai sensi degli artt. 1129 e 1131 c.c. e 64 disp. att. c.p.c., sostenendo che abbia posto in essere gravi irregolarità per violazioni di legge (norme sul mandato gestorio, sull'informazione dei condomini, sulla trasparenza contabile, sulla formazione dei bilanci) e del regolamento condominiale.

2. La maggior parte delle irregolarità consisterebbe in azioni e omissioni accomunate dall'intento di ostacolare la presa in carico da parte dei Comuni di Maracalagonis e Sinnai delle infrastrutture primarie (aree verdi e reti stradale, elettrica, idrica, tutte interne al comprensorio), previste dalla convenzione di lottizzazione del 2.3.1970, stipulata dal Comune e dalla lottizzante Immobiliare Torre delle Stelle – la quale ultima si era impegnata a realizzarle e cederle gratuitamente al Comune con le relative aree – poi attuata con la convenzione aggiuntiva del 10.1.1977 e recepita dal regolamento condominiale.

L'amministratore si sarebbe comportato così per evitare che la presa in carico da parte del Comune di Maracalagonis delle infrastrutture primarie riducesse al minimo le sue competenze gestorie e quindi il suo potere di spesa, rendendo anche ingiustificata la conservazione del suo compenso annuo di circa 50.000,00 euro.

Questo modo di agire contrasterebbe con l'art. 1 del regolamento condominiale, in base al quale l'amministrazione avrebbe dovuto gestire le infrastrutture solo fino a quando non fossero state prese in carico dai comuni di Sinnai e Maracalagonis e sarebbe, comunque, in conflitto con l'interesse del Condominio:

- ad assecondare il passaggio di gestione in favore dei Comuni per non dover più porre a carico dei condomini i relativi ingenti costi, oltre a quello del compenso previsto in favore dell'amministratore;
- a non affrontare ingenti spese di lite pagate in favore sia dei legali del condominio che degli avversari processuali, in tutte le numerose cause nelle quali il condominio è rimasto soccombente.



L'amministratore avrebbe perseguito il suo disegno attraverso una serie di condotte, omissive e attive, indicate dagli attori nel ricorso introduttivo del giudizio e nelle memorie depositate in corso di causa, che, opportunamente riordinate, possono essere così riassunte:

2.2 l'aver omesso di assumere iniziative volte a propiziare il trasferimento in capo ai Comuni delle competenze per la gestione delle infrastrutture primarie e dei relativi servizi, omettendo anche di eseguire la delibera con cui l'assemblea condominiale del 21.1.2006 aveva deciso di intraprendere azioni legali volte a costringere il Comune di Maracalagonis a prendere in carico i servizi come quello della manutenzione delle strade (verbale Assemblea Condomini 21.1.2006 - doc. 2-a attori);

2.3 l'aver ostacolato l'assunzione di tali competenze gestorie da parte del Comune di Maracalagonis con condotte attive:

- 2.3.1 impugnando davanti al TAR Sardegna, con ricorso n. 1003/2010, il provvedimento con cui il Comune di Maracalagonis aveva disposto interventi urgenti per ripristinare i danni causati dall'alluvione dell'ottobre 2010 alle strade del comprensorio di Torre Delle Stelle;
- 2.3.2 impugnando davanti al TAR Sardegna, con ricorso n. 66/2011, le delibere nn. 144, 145, 146 e 147 del 2010, con le quali la Giunta Municipale di Maracalagonis aveva inteso eseguire l'ordinanza del TAR Sardegna n. 402/2009, che, in accoglimento della domanda cautelare proposta da una parte degli attori del presente processo, aveva ordinato al Comune di assumere le iniziative necessarie a prendere in carico, quanto a funzionamento e manutenzione, le opere di urbanizzazione della lottizzazione Torre delle Stelle; ordinanza cui è seguita la sentenza TAR n. 602/2013 del 10.9.2013;
- 2.3.3 impugnando davanti al TAR Sardegna, con ricorso 349-2012 le autorizzazioni che il Comune di Maracalagonis aveva rilasciato ad alcuni condomini ad allacciarsi alla rete idrica della lottizzazione, di cui il Comune aveva disposto l'acquisizione con delibera della G.M. n. 146 del 6.12.2010, per ottemperare all'ordinanza cautelare del TAR, impugnativa che in sede cautelare è stata respinta con ordinanza del 13.6.2012 n. 190/2012 REG.PROV.CAU. (con la seguente motivazione: "...la non probabilità di esito favorevole del ricorso, sia con riferimento ai profili procedurali, assenza di delibera di autorizzazione da parte dell'assemblea del condominio ..., sia con riferimento al merito della controversia, attenendo la stessa alla gestione di un pubblico servizio"), confermata dal Consiglio di Stato con ordinanza del 28/29.8.2012, n. 3504/2012 REG.PROV.CAU;
- 2.3.4 impugnando davanti al Consiglio di Stato, con ricorso 5294-2012, l'ordinanza del TAR di cui al punto che precede, fase processuale conclusasi con ordinanza del C.d.S. n. 3504/2012, di conferma dell'ordinanza impugnata;
- 2.3.5 convenendo in giudizio davanti al Tribunale di Cagliari il Comune di Maracalagonis per ottenere l'accertamento dell'acquisto in capo al Condominio, per usucapione, della proprietà di alcuni terreni che facevano parte delle opere di urbanizzazione cedute al Comune in esecuzione della convenzione di lottizzazione, da sempre adibite a parco giochi pubblico (proc. n. 6463/2010 RAC), giudizio conclusosi con sentenza n. 1384/2012 del 28.5.2012,



che ha pronunciato il difetto di legittimazione in capo all'Amministratore per il fatto che aveva agito per l'accertamento di un diritto reale senza il mandato dei singoli condomini, ritenuto dal giudice non surrogabile neppure da una delibera assembleare maggioritaria (che nel caso in esame neppure vi era stata);

- 2.3.6 convenendo in giudizio davanti al Tribunale di Cagliari il Comune di Maracalagonis e la Raimondo Tilocca & C. s.n.c. (proc. n. 4222/2011 RAC), per ottenere la reintegrazione nel possesso dei terreni (siti in Loc. torre Delle Stelle, del comune di Maracalagonis, distinti in catasto al foglio 51, mappali 1 e 10), costituenti parte di quelli ceduti dalla citata lottizzante in base alla convenzione col Comune, sui quali quest'ultimo, tramite l'impresa Tilocca, stava realizzando alcune opere pubbliche; domanda respinta sia per tardività (ricorso proposto oltre l'anno da lamentato spoglio), sia per difetto di prova del possesso in capo al Condominio, con ordinanza in data 20/21.12.2012;
- 2.3.7 promuovendo gravame davanti Tribunale in composizione collegiale (notifica in data 17/1/2013) avverso l'ordinanza di cui al punto che precede, giudizio conclusosi col rigetto del reclamo;
- 2.3.8 promuovendo il 7.2.2012, davanti a questo Tribunale (proc. n. 880/2012 RAC), denuncia di nuova opera ex art. 688 c.p.c., per paralizzare i lavori di pavimentazione dell'anello stradale in prossimità del parco pubblico della lottizzazione, commessi in appalto dal Comune di Maracalagonis in esecuzione della citata ordinanza del TAR, azione conclusasi con ordinanza del 21/23.7.2012, di rigetto della domanda per difetto di giurisdizione;
- 2.3.9 promuovendo gravame davanti al Tribunale in composizione collegiale (proc. n. 6218/2012 RAC) avverso l'ordinanza del Tribunale, giudizio conclusosi con ordinanza deposita il 14.11.2012 col rigetto del reclamo;

2.4 l'aver disposto – facendo gravare le relative spese sul Condominio - l'esecuzione di lavori di manutenzione ed opere di competenza comunale, senza autorizzazione del Comune e degli altri organi competenti, incorrendo in ordini di demolizione e nelle relative sanzioni, e l'aver poi impugnato davanti al TAR i provvedimenti comunali e davanti al Giudice di Pace le ordinanze ingiunzione prefettizie, emessi in conseguenza delle violazioni contestate, nonché, in taluni casi, non ottemperando agli ordini emessi dalle Autorità:

- 2.4.1 realizzazione di manufatti abusivi nell'alveo del corso d'acqua presente nella lottizzazione, denominato rio Gavoi, con condanna penale definitiva (ammenda e demolizione) tramite sentenza del GUP Cagliari del 31.8.2008;
- 2.4.2 realizzazione lungo la via Lattea di un tratto di condotta fognaria e cunetta di smaltimento delle acque meteoriche che convogliava queste ultime nella spiaggia, compromettendone l'integrità, che ha determinato l'ordinanza di demolizione a firma del funzionario responsabile dell'area Tecnica del Comune di Sinnai, n. 19/2010, del 27.9.2010 (doc. 17 attori), provvedimento impugnato dall'Amministratore ARCA davanti al TAR Sardegna con ricorso n. 1002/2011;
- 2.4.3 realizzazione di una pavimentazione in calcestruzzo lungo le strade della lottizzazione poste entro la fascia costiera, contestata con verbale della Polizia Municipale di Maracalagonis del 25.11.2010, opera in relazione quale, con ordinanza n. 5 del 3.12.2010, il Comune di Maracalagonis ha disposto la sospensione dei lavori (doc. 18 attori);



2.4.4 esecuzione di numerose altre opere ed interventi di manutenzione relativi alle infrastrutture primarie di competenza comunale per le quali l'Amministratore ed il Condominio sono stati sanzionati (verbali di contestazione della Polizia Municipale di Maracalagonis – doc. da 19-a a 19-f produzioni attori); in due occasioni Diego ARCA aveva poi proposto giudizi di opposizione davanti al Giudice di Pace di Sinnai contro i provvedimenti di sospensione dei lavori e demolizione delle opere emessi dal Comune di Maracalagonis e quelli sanzionatori emessi dal Prefetto di Cagliari in conseguenza delle violazioni contestate dalla Polizia Municipale:

- proc. 33/2012 R.A.C. – per opposizione avverso il verbale dalla Polizia Municipale n. 49 del 12.4.2011 e l'ordinanza Prefettizia n. PR CAUTG00731962011-11-12 c.d.s. area II/bis del 22.11.2011 – conclusosi con sentenza del Giudice di Pace di Sinnai n. 17/2013, del 22.2.2013, di rigetto dell'opposizione (doc. n. 9 – memoria conclusiva attori)
- proc. 45/2012 R.A.C. - per opposizione avverso il verbale dalla Polizia Municipale n. 271/2011/V Prot. n. 426/2011 del 21.09.2011, e l'ordinanza Prefettizia n. PR CAUTG00343992012-06-04 c.d.s. area II/bis del 4.12.2012 – conclusosi con sentenza del Giudice di Pace di Sinnai n. 18/2013, del 22-29.2.2013, di rigetto dell'opposizione e condanna degli opposenti alla rifusione delle spese di giudizio a favore delle Amministrazioni opposte;

2.4.5 installazione di decine di dissuasori della sosta e di una impalcatura in tubi innocenti all'interno del parco comunale, rilevata il 17.5.2011 dalla Polizia Municipale di Maracalagonis, in violazione di norme edilizie e paesaggistiche, in relazione alla quale il Dirigente del Servizio Tecnico ha ordinato la demolizione e trasmissione degli atti alla Procura della Repubblica (doc. 21 attori);

2.4.6 organizzazione, nell'agosto 2012, sempre a spese del condominio, senza le necessarie autorizzazioni di pubblica sicurezza, di intrattenimenti danzanti nel parco comunale sito all'interno della lottizzazione Torre delle Stelle, incorrendo nell'ordinanza comunale n. 19 del 6.8.2012, con la quale si disponeva la cessazione delle relative attività (doc. 23 attori), da cui sarebbe anche scaturito un procedimento penale;

2.4.7 mancata esecuzione del provvedimento dell'autorità si cui al punto che precede (ordinanza comunale n. 19 del 6.8.2012);

2.4.8 occupazione, a inizio giugno 2013, del parco comunale mediante una recinzione, cui sono seguite ordinanza di sospensione di lavori del Comune di Sinnai e ordinanza di ripristino dei luoghi entro 48 ore;

2.5 La soccombenza in tutte queste cause, fatta gravare sui bilanci condominiali, avrebbe ulteriormente nuociuto all'interesse comune.

3. Ulteriore irregolarità sarebbe ravvisabile nella commissione di diversi reati da parte dell'ARCA nell'esercizio della sua carica di amministratore e nell'avere fatto gravare sul bilancio condominiale le spese di difesa nei relativi procedimenti:

- R.N.R. 187/2008, di cui gli attori non hanno indicato l'oggetto;.
- R.N.R. 1492/08 - querela per diffamazione presentata da Francesco IURATO;



- R.N.R. 187/2008 per vicende dei quali non hanno saputo dare indicazioni non essendo stati informati dall'amministratore;
- R.N.R. 2682/2009 - querela per diffamazione proposta dal geom. Arca contro terzi;
- R.N.R. 9427/09 - querela per asportazione di alcuni fogli da una bacheca di proprietà dell'associazione Torre delle Stelle;
- RNR 16853/2010 – per abusi edilizi (doc. n. 10 attori) di cui all'ordinanza del Comune di Maracalagonis n. 5/2010;
- R.N.R. 15772/11 - querela presentata da Ugo ANGELINI, per la quale Diego ARCA è stato rinviato a giudizio per il reato previsto dall'art. 610 c.p., *in quanto, con violenza e minaccia* costringeva Angelini Ugo al desistere dal realizzare un allaccio idrico della via Gemelli alla propria abitazione, regolarmente autorizzato dal comune di Maralagonis, in Maracalagonis il 4.8.2010 (decreto di citazione a giudizio Procura della Repubblica di Cagliari - proc. 15772/2011 R.N. – doc. n. 21 memoria attori);
- R.N.R. 11645/2012, querela del 24/3/2011;
- condanna in primo grado per interruzione di pubblico servizio, in relazione ad una vicenda intercorsa con la farmacia Bianchini.

4. Per evitare che una corretta informazione dei condomini sul suo operato lo esponesse al rischio di perdere il ruolo di dominus assoluto del Condominio, l'Amministratore avrebbe inoltre commesso le seguenti ulteriori irregolarità:

- a. l'aver intrapreso tutte le iniziative giurisdizionali sopra esposte senza l'autorizzazione dell'assemblea, valendosi unicamente della copertura del Comitato Direttivo, organo eletto in base a norme del regolamento ritenute illegittime dal Tribunale di Cagliari;
- b. il non avere adeguatamente informato i condomini:
 - delle iniziative processuali di cui si è detto;
 - dell'esito dei processi, quasi sempre sfavorevole per il Condominio;
 - delle spese legali affrontate dal condominio e di quelle al pagamento delle quali è stato condannato in quanto soccombente nei vari processi;
 - delle numerose contestazioni per le violazioni amministrative e penali da lui commesse nell'esercizio del mandato;



- c. redigendo i bilanci consuntivi in modo tale da non rendere conoscibile il dettaglio delle spese per le consulenze e assistenze legali, comprese quelle per i procedimenti relativi ai reati commessi dall'amministratore.

5. Un'ultima articolata irregolarità denunciata dagli attori, a loro dire significativa del grave conflitto di interessi che caratterizza la gestione Arca, sarebbe quella consistita:

- a. nell'aver taciuto ai condomini di essersi reso acquirente, dalla Orsa Minore srl - insieme a sua moglie, con scrittura privata - di una porzione di terreno, da sempre utilizzata come parcheggio pubblico anche dai condomini, parte della quale era stata peraltro oggetto di cessione al Comune dai lottizzanti Cocco Giovanni e più;
- b. nel resistere all'azione promossa (proc. n. 2977/2013 RAC) dal Comune di Maracalagonis nei confronti suoi, di sua moglie e della Orsa Minore srl, per ottenere la reintegrazione del possesso e la rimozione della recinzione che l'Arca, sua moglie e l'Orsa Minore avevano apposto intorno ai terreni in questione in prossimità dell'estate 2012, vertenza conclusasi con l'accoglimento della domanda del Comune e la condanna del Condominio alla rifusione delle spese, sia nel giudizio possessorio sommario che nella fase di reclamo.

6. Diego ARCA chiede il rigetto della domanda, con articolate difese svolte nella comparsa di costituzione e risposta (54 pagine) e nella memoria conclusiva (35 pagine) che, opportunamente riordinate, si possono sintetizzare come segue.

6.1 Con riguardo all'accusa di avere ostacolato la presa in carico della gestione di strade, aree verdi ed impianti da parte dei Comuni di Maracalagonis e Sinnai, sostiene:

6.1.1 di avere, al contrario, fatto tutto quanto possibile per assecondarla, anche invitando il sindaco di Maracalagonis ed il Presidente del Consiglio Comunale di Sinnai a partecipare a diverse assemblee del Condominio;



6.1.2 di non essere rimasto inerte rispetto alle deliberazioni assembleari del 21.1.2006 e del 25.3.2006, avendo chiesto tempestivamente ed ottenuto un parere scritto sulle probabilità di successo di una causa contro il Comune di Maracalagonis ad uno stimato professionista, l'avv. Sergio SEGNERI, nominato dal Comitato Direttivo (verbale n. 29 del 5.5.2006 - doc. n. 45 convenuto), parere del quale era stata data lettura integrale nel corso della successiva assemblea del 13.1.2007 e nel quale il professionista sconsigliava l'azione da parte del Condominio, che per tale ragione non venne intrapresa, d'intesa anche con il Comitato Direttivo; della questione a più riprese riferita l'amministratore aveva quindi informato i condomini, da ultimo nell'assemblea generale del 22.1.2011;

- che non è possibile agire con successo nei confronti del Comune di Sinnai per sollecitare la presa in carico delle opere di urbanizzazione di sua competenza, in quanto, a suo dire:
 - o il Comune non può investire e spendere somme nel territorio in assenza di una lottizzazione convenzionata approvata;
 - o i proprietari di lotti non possono procedere alla lottizzazione perché non sarebbero in grado di rispettare i prescritti standard urbanistici.

6.2 Con riguardo all'accusa di avere violato la legge ed il regolamento e avere agito contro l'interesse del Condominio, sostiene che la sua gestione sia sempre stata mossa unicamente dalle finalità, condivise dalla maggioranza assembleare:

6.2.1 di tutelare la proprietà dei beni comuni (strade, aree verdi, impianti), per la quale ha esposto e sostenuto:

- che il condominio è composto da tre lottizzazioni, la maggiore delle quali curata dalla lottizzante in ultimo denominata Immobiliare Torre delle Stelle spa;
- che il contratto aggiuntivo del 10.1.1977, con cui la lottizzante dichiarò di cedere al Comune di Maracalagonis la proprietà delle opere di urbanizzazione, era stato stipulato dopo che la società aveva venduto diversi lotti, ragione per la quale non sarebbe efficace nei confronti dei relativi acquirenti, trattandosi di alienazione *a non domino*;
- che pertanto non sarebbe mai intervenuto quel valido trasferimento della titolarità delle infrastrutture primarie (strade e impianti) in capo ai comuni di Maracalagonis e Sinnai, idoneo a giustificare, ai sensi dell'art. 1 del



regolamento condominiale, l'assunzione da parte di questi ultimi della gestione e manutenzione delle strade, delle aree verdi e degli impianti;

- che, peraltro, la convenzione del 1977 contemplava le sole opere di urbanizzazione menzionate nella convenzione del 1970 e non le altre che il Condominio aveva costruito successivamente, fra le quali alcuni tratti dell'impianto idrico, di cui aveva anche modificato il percorso, i serbatoi di raccolta e la presa d'acqua dal Rio Geremeas, per realizzare la quale era stata costituita in favore del Condominio una servitù a carico dei fondi di proprietà di Marongiu Sanjust Efigio e Caterina;
- che il Comitato rappresentativo degli acquirenti, unitamente ai rappresentanti della società Immobiliare, individuò le aree da intendersi comuni e predispose un nuovo Regolamento Condominiale, poi approvato dalla assemblea nella riunione del 7.7.1973, nel quale sono indicati i beni di "*proprietà esclusiva del condominio*" e quelli di "*uso comune*", ed è stabilito che la manutenzione è competenza del Condominio;
- che tale regolamento si trova allegato all'atto notarile per la vendita di un'area edificabile a rogito notaio Cesare Cherchi, del 20.5.1975, registrato a Cagliari il 3.6.1975 e richiamato o allegato in numerosi altri rogiti di vendita di aree fabbricabili (prod. n. 9 e 10 convenuto);
- che la società lottizzante pose detti beni "comuni" nella disponibilità dei proprietari dei lotti, che da allora hanno esercitato il possesso degli stessi per oltre vent'anni;
- che la natura di bene condominiale della rete idrica è stata dichiarata dalla Corte d'Appello di Cagliari:
 - o nella sentenza n. 311/2011, pronunciata tra il Condominio Torre delle Stelle e il condomino Mario ATZORI e passata in giudicato sul punto (doc. 30 e 31 convenuto);
 - o nella sentenza del 17.3/8.4.2011 n. 132/2011 pronunciata tra il Condominio convenuto e il condomino Ugo PILIA, anche questa passata in giudicato (doc. 31 convenuto);
 - o dal Tribunale di Cagliari, nelle occasioni in cui alcuni condomini morosi (attori in questa causa) nel pagamento dei consumi idrici avevano agito in via cautelare per scongiurare l'interruzione dell'erogazione minacciata dall'Amministratore (doc. n. 19 convenuto: ordinanza del 5.7.2007 resa in causa Valentino VILLA contro Condominio – doc. n. 32 convenuto: ordinanza del 22.3.2011 resa in causa VERANT Immobiliare contro Condominio), cause concluse col rigetto delle domande cautelari;
 - o dalle Amministrazioni Comunali, che fino a poco tempo prima avevano consentito al Condominio di svolgere qualsivoglia intervento sulla rete stradale e sue pertinenze; ad esempio, il Comune di Maracalagonis aveva rilasciato all'amministratore l'autorizzazione 27.1.1997, prot. n. 262 (doc. n. 46 convenuto), e poi quella della giunta Municipale n. 147 del 6.10.2010, "*valida fino a che il Comune non affiderà detti lavori ad altri soggetti*";
- che la natura di bene condominiale della rete stradale è stata ritenuta:
 - o dal Giudice di Pace di Sinnai nella sentenza n. 36/2004, del 18.5.2004, nella quale il Condominio è stato condannato a risarcire i danni da insidia stradale subiti dall'attrice di quella causa (doc. 18 convenuto);
- che le decisioni di segno opposto del TAR non siano vincolanti perché rese da un organo giurisdizionale privo di competenza in materia di diritti di proprietà;
- che l'atteggiamento del Comune di Maracalagonis sarebbe cambiato con la nuova Amministrazione, la quale non perdeva occasione per intralciare l'operato dell'amministratore del Condominio e si era manifestato anche in



occasione del fenomeno alluvionale del 10 ottobre 2010, quando venne contestata al Condominio la legalità dell'intervento di ripristino delle strade disposto dall'amministratore, senza il quale i condomini non avrebbero potuto fare rientro nelle loro residenze cittadine;

- che l'amministratore si sarebbe così visto costretto ad impugnare detto verbale di contravvenzione e gli atti presupposti per evitare che in futuro gli fosse impedito di effettuare siffatti interventi nell'interesse dei condomini, atteso che i lavori disposti dal Comune nell'occasione erano tardivi e inadeguati, anche in ragione della irrisorietà delle somme stanziare;
- che << a tutt'oggi il Comune non ha provveduto né all'effettiva presa in carico né tantomeno al necessario collaudo di nessuna delle opere di urbanizzazione (prod. n. 34), ma si è limitato ad acquisire gratuitamente al patrimonio comunale, con semplici deliberazioni della Giunta Comunale, la rete idrica di distribuzione e tutti gli accessori e le pertinenze, le aree per attrezzature religiose, culturali, sanitarie, per il gioco e lo sport nonché le aree per parcheggi e le aree a verde pubblico con le eventuali sovrastrutture esistenti realizzate dai lottizzanti, la rete stradale e tutti gli accessori e le pertinenze, l'impianto per la distribuzione di energia elettrica; dunque, alla luce delle considerazioni svolte sopra, anche beni condominiali, alla cui tutela l'amministratore è tenuto per legge >> (pag. 16, punto 41 comparsa);

6.2.2 di assicurare ai condomini un adeguato livello di qualità dei servizi comuni (strade, aree verdi, dei servizi idrico ed elettrico), che il Comune di Maracalagonis avrebbe mostrato in più occasioni di non saper garantire; per dimostrare l'inadeguatezza degli interventi comunali ha esposto:

- che << ... l'amministrazione comunale si è limitata ad eseguire in relazione alle aree rientranti nel suo territorio degli interventi sporadici e discontinui sulla rete stradale (come confermato dall'intervento dell'assessore Sanna del Comune di Maracalagonis in occasione dell'assemblea del 2013, pag. 1 del verbale), che non hanno affatto sollevato il Condominio dall'onere di provvedere alle consuete manutenzioni, senza le quali i proprietari di immobili nella località Torre delle Stelle non sarebbero nemmeno in grado di raggiungere le proprie abitazioni (e non potrebbe essere diversamente, stante in primo luogo l'esiguità dei fondi stanziati, peraltro esclusivamente per la manutenzione della viabilità, (prod. n. 44); peraltro il Comune di Maracalagonis non ha fornito alcuna garanzia riguardo alla continuità ed adeguatezza degli interventi medesimi per il futuro, garanzia espressamente richiesta proprio dall'art. 1 del regolamento (prod. n. 2). >> (pag. 17, punto 42 comparsa);
- che la rete idrica è sempre stata gestita esclusivamente dal Condominio con approvvigionamento primario dal Rio Geremeas e con un apporto suppletivo dalla condotta idrica di Abbanoa nel periodo estivo, alla quale il Condominio provvede direttamente a corrispondere il corrispettivo per la fornitura della risorsa idrica, frazionandolo poi tra i singoli proprietari; poiché ABBANOA subordina la presa in carico della rete idrica alla sua messa a norma, i comuni di Maracalagonis e Sinnai dovrebbero coordinarsi per procedere al collaudo della rete;
- che in occasione degli eventi alluvionali del 2010 e del 2013 l'intervento del Comune di Maracalagonis era stato tardivo e inadeguato;



- che i servizi di ritiro dei rifiuti, pulizia delle aree verdi e pulizia delle spiagge, svolti dal comune si erano dimostrati non soddisfacenti (pag. 12-13, punto 27 memoria convenuto);

6.3 Con riguardo all'accusa di avere agito in giudizio senza autorizzazione assembleare, sostiene:

- che la maggior parte delle iniziative giurisdizionali da esso assunte rientrino nei poteri generali assegnati all'amministratore dagli artt. 1130 e 1131 c.c., in quanto volte alla tutela dei beni comuni, e che per questo non necessitino di alcuna autorizzazione da parte degli altri organi del condominio;
- che, comunque, il comitato direttivo - organo cui l'assemblea dei condomini, con delibere del 16.1.2010 e del 21.2.2010 aveva delegato il potere di autorizzare le azioni legali – ha sempre approvato preventivamente o ratificato successivamente ogni sua iniziativa in sede giurisdizionale;
- che in numerose occasioni l'autorizzazione o la ratifica sono pervenute direttamente dall'assemblea dei condomini;

6.4 Quanto all'accusa di avere violato l'obbligo di informazione dei condomini, ha esposto di avere sempre tempestivamente e diffusamente informato l'assemblea delle vicende esposte dagli attori, nella prima occasione utile.

6.5 Più nel dettaglio, in relazione alle difese riassunte nei due punti (6.3 e 6.4) che precedono, con riferimento alle azioni legali promosse dal Condominio, ha esposto quanto segue:

- 6.5.1 la decisione di proporre l'azione di usucapione definita con la sentenza n. 1384/12 fu assunta, dietro suggerimento dell'avv. PUBUSA, di comune accordo con il Comitato Direttivo nelle riunioni del 12.3.2010 e del 26.5.2010, il quale, nella riunione del 10.7.2010, approvò le procedure messe in atto dall'amministratore (verbali nn. 4-5-6 del 2010), in seguito a numerosi quanto inutili incontri con gli amministratori del Comune di Maracalagonis, nei quali si era cercato di raggiungere un accordo in relazione al parco giochi (nel quale il Comune aveva iniziato dei lavori, occupando e demolendo anche aree e manufatti di proprietà condominiale), che avrebbe potuto comportare, se successivamente approvato dai condomini e contrariamente a quanto asserito dai ricorrenti, la cessione al Comune del campo di calcetto fronte Sagittario e del campo di pallavolo di proprietà condominiale, in cambio di piccoli spazi del Comune, rendendo le aree di competenza di entrambi più fruibili;

l'amministratore riferì in merito a detta azione nel corso dell'assemblea del 2011 (pagg. 9 e 11; pag. 1 del verbale dell'assemblea del 14.1.2012);



l'assemblea generale dei condomini del 14.1.2012 ratificò l'iniziativa (doc. 1, pag. 13);

- 6.5.2 la decisione di intraprendere l'azione di reintegrazione nel possesso dei due bagni realizzati nel parco giochi dal Condominio (giusta autorizzazione edilizia n. 22 del 24.6.1988 – doc. . n. 47), fu concordata con il Comitato Direttivo, nonostante potesse essere promossa dall'amministratore senza l'autorizzazione dell'assemblea, rientrando tra le attribuzioni riservategli dalla legge quella di tutelare il possesso dei beni comuni; l'amministratore informò quindi sia il comitato circa sviluppi del procedimento (verbale del C.D. n. 15 del 12.10.2011), sia i condomini nelle assemblee del 2011 (pag. 11 del verbale) e del 2012, in occasione della quale ultima l'azione dell'amministratore venne ratificata (pagg. 11-13 del verbale);

l'impugnazione non era in contrasto con gli interessi del condominio perché, al contrario, era stata promossa per mantenere la disponibilità dei bagni in discorso, tanto più che, contrariamente a quanto riferito dai ricorrenti, su di essi non il comune non aveva eseguito dal Comune alcuna opera migliorativa, limitandosi a recintata l'area e a destinarla a << cantiere lavori >>.

- 6.5.3 la decisione di promuovere la causa civile ex art. 688 cpc per contrastare l'iniziativa del Comune di Maracalagonis di pavimentare l'anello stradale posto in prossimità del parco pubblico fu approvata dal Comitato Direttivo in occasione della riunione del 2.11.2011 (rectius 2.12.2011 - verbale n. 17 del 2011) e successivamente dall'assemblea del 14.1.2012 (pag. 11 del verbale, “*Realizzazione parco giochi comunale (3° lotto)*”, pur se erroneamente inserita tra le cause davanti al TAR;

la causa, compreso il reclamo, in quanto funzionale a difendere la proprietà comune, rientrava comunque fra gli atti conservativi che l'amministratore poteva e doveva compiere anche in difetto di una deliberazione assembleare;

la causa venne promossa anche per evitare che la pavimentazione in realizzata in battuto di calcestruzzo armato, che il Comune intendeva realizzare, fosse fatta prima dei sottoservizi, compreso l'impianto fognario, mentre sarebbe stata opportuna, come proposto dal Condominio, fare una pavimentazione amovibile, per consentire la riparazione degli impianti idrici ed elettrici esistenti;

non venne stata sottoposta all'approvazione dell'assemblea la proposizione del reclamo in quanto non sarebbe stato possibile convocare una assemblea in tempo;

l'assemblea del 2013 (pag. 10 del verbale) venne informata della posizione del Condominio in relazione alla pavimentazione delle strade, ma non del rigetto della domanda, in quanto l'Amministratore non era stato ancora informato dell'esito del reclamo dall'avv. Pubusa;

- 6.5.4 la decisione di impugnare davanti al Giudice di Pace il verbale con cui gli erano stati contestate le violazioni per le opere di manutenzione stradale fatte dall'amministratore in occasione del fenomeno alluvionale del 10 ottobre 2010, era stata assunta - di concerto col comitato direttivo nella riunione del 10.11.2010 e dell'impugnazione si era dato conto in occasione della successiva assemblea del 22.1.2011, a pagina 10 del verbale - per evitare che in futuro gli fosse impedito di effettuare interventi di questo tipo nell'interesse dei condomini, atteso che i lavori disposti dal Comune nell'occasione erano tardivi e inadeguati, anche in ragione della irrisorietà delle somme stanziare;

- 6.5.5 la decisione di impugnare davanti al TAR Sardegna le deliberazioni della Giunta Comunale di Maracalagonis del 22.1.2011, fatta eccezione per la n. 144 relativa alla rete elettrica, fu assunta di concerto con il Comitato Direttivo (verbale del n. 10 del 2010, doc. n. 45 convenuto);



non fu possibile sottoporre la questione all'esame dell'assemblea dei condomini del 22.1.2011, perché quando l'amministratore seppe delle delibere della G.M. del 6.12.2010, l'argomento non poteva essere più inserito all'ordine del giorno, avendo già inviato, ai condomini residenti nelle più diverse parti del mondo le oltre mille lettere di convocazione dell'assemblea, con la spesa di circa 7.000,00 euro; nel corso della riunione l'amministratore informò compiutamente l'assemblea (pagg. 2-3 del verbale del 2011, doc. n. 1);

in occasione della successiva riunione del 2012, l'assemblea ratificò la proposizione del ricorso al TAR Sardegna nn. 66 e 961 del 2011 (pagg. 10-11-12-13 del verbale dell'assemblea del 14.1.2012, doc. 1 convenuto).

6.6 Con riguardo alla doglianza relativa alle spese legali, sostiene:

6.6.1 di avere giustamente addebitato al condominio quelle relative alle proprie difese anche in sede penale:

- sia perché l'attività difensiva si riferiva a fatti commessi nell'esercizio delle sue funzioni di amministratore e nell'interesse del condominio;
- sia perché le varie Autorità gli avevano ingiustamente contestato violazioni amministrative o penali sull'erroneo presupposto della natura pubblica dei beni cui si riferivano (strade, aree verdi, impianto idrico), laddove tali beni, per le ragioni in sintesi esposte nel punto 6.2.1, dovevano invece ritenersi condominiali;

6.6.2 che l'aver portato le spese legali nel bilancio condominiale non possa comunque integrare una irregolarità imputabile all'amministratore, in quanto egli era stato a ciò autorizzato dal comitato direttivo, (verbale n. 2 del 7.11.2012 - doc. 45 convenuto) e tale volontà era stata fatta implicitamente propria dall'assemblea dei condomini (verbale riunione del 12.1.2013 – doc. 1 convenuto) con l'approvazione dei bilanci consuntivi annuali, nei quali le spese legali erano indicate, sicché ogni doglianza in proposito avrebbe potuto essere portata solo quale motivo di impugnazione delle relative delibere;

6.6.3 con riguardo alle spese per la propria difesa penale, che solo le spese del procedimento n. 1492/08 (pari ad €. 847,00, fattura dell'avv. Roberto PODDA n. 19 del 24.11.2011), erano state portate all'attenzione del Comitato Direttivo, il quale aveva ritenuto di inserirle nel bilancio consuntivo del 2011/2012 (verbale n. 2 del 7.11.2012), e quindi erano state approvate dall'assemblea dei condomini del 12.1.2013;



quelle del procedimento R.N.R. 9427/09, l'avv. Podda aveva emesso la fattura n. 1 del 10.1.2013 per l'importo di €. 605,00, che era intenzione dell'Amministratore portare all'attenzione del Comitato Direttivo quanto prima.

6.7 Con riguardo alla doglianza relativa al difetto di informazione sulle spese - che a detta degli attori si sarebbe espressa anche nella redazione di bilanci non trasparenti - sostiene:

- di avere sempre informato i condomini in modo completo sulla gestione contabile, inviando loro, con l'avviso di convocazione delle assemblee, anche il rendiconto consuntivo, la relazione di certificazione del revisore contabile dott. Guido COGOTTI, nominato dall'assemblea, il piano di riparto consuntivo, il conto patrimoniale, l'elenco dei fornitori ed il bilancio di previsione;
- che effettivamente i bilanci riportano solo l'importo complessivo delle spese legali, senza indicare i singoli creditori e le voci che compongono il saldo, ma che tali informazioni sono comunque contenute nell'elenco fornitori;
- che, in quanto verificati dal revisore contabile del condominio, i bilanci debbano ritenersi regolari;
- che, comunque, poiché i bilanci sono stati approvati dall'assemblea dei condomini, ogni doglianza possa essere fatta solo impugnando le relative delibere.

6.8 Con riguardo alla doglianza relativa alle spese per i ristoranti, sostiene che queste debbano far carico al Condominio, in quanto attinenti alle manifestazioni culturali e di intrattenimento deliberate dall'assemblea generale dei condomini in occasione di ogni esercizio finanziario, alle quali partecipano anche artisti ai quali deve essere corrisposto un compenso; in particolare, il programma degli eventi per l'estate del 2008 (doc. n. 55 convenuti), prevedeva l'esibizione di gruppi musicali nelle date del 18.7.2008, 16.8.2008 e 29.08.2008; poiché tali gruppi (Torre delle Stelle - la Mafalda's Jazz Band) non si esibivano al fine di lucro, a titolo di corrispettivo il



Condominio si limitava ad offrire loro – ed esclusivamente a loro – la cena o la pizza dopo l'esibizione, come stabilito sempre dal Comitato Direttivo.

6.9 Con riguardo alla doglianza di cui al punto 5 che precede, sostiene si tratti di una vicenda che non ha nulla a che vedere con lo svolgimento del suo mandato di amministratore del Condominio e non sia significativa di conflitto di interesse, in quanto:

- l'area in questione rientra nel territorio del Comune di Sinnai e non di Maracalagonis e per questa ragione essa non fa parte delle opere di urbanizzazione primaria destinate al Comune di Maracalagonis nell'ambito della lottizzazione "Cocco Giovanni e più";
- l'area pertanto << non è affatto a destinazione pubblica come sostenuto dai ricorrenti, bensì da sempre area privata, originariamente di proprietà della Orsa Minore Costruzioni s.r.l., la quale già dagli anni ottanta aveva raggiunto un accordo con il Condominio Torre delle Stelle che prevedeva la possibilità da parte dei condòmini di utilizzare detta area quale parcheggio in cambio dell'impegno da parte del Condominio di provvedere alla pulizia e rimozione di erbacce e spazzatura. >>;
- il convenuto e sua moglie avevano acquistato dalla Orsa Minore Costruzioni parte dell'area nel settembre del 1992 (pur avendo stipulato l'atto pubblico soltanto nel 2012), quando ancora non amministrava il Condominio Torre delle Stelle;
- soltanto a seguito dell'esecuzione di lavori nel parco da parte del Comune di Maracalagonis, il quale aveva recintato l'area ed aperto un passaggio mediante cancello verso i lotti di proprietà dell'Orsa Minore Costruzioni e dei coniugi Arca, questi avevano domandato al Comune di Sinnai l'autorizzazione ad apporre una recinzione e, ottenutala, avevano recintato l'area di loro proprietà;
- l'amministratore aveva comunque riferito della vicenda, pur estranea all'esecuzione del suo mandato, all'assemblea dei condòmini del 12.1.2013, al fine di rendere il più possibile trasparente il suo operato.



6.10 Ulteriore elemento a conferma della regolarità della sua gestione, Diego ARCA sostiene sia ravvisabile nel fatto che l'assemblea del 12.1.2013 lo ha confermato nella carica di amministratore del Condominio, con delibera preceduta da una lunga discussione, nella quale è emerso l'apprezzamento per il suo operato.

MOTIVI DELLA DECISIONE

7. La revoca dell'amministratore con decreto del Tribunale per gravi irregolarità è prevista dall'art. 1129 c.c. sia nella formulazione originaria, in vigore all'epoca del deposito del ricorso introduttivo del presente giudizio, sia in quella introdotta dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220, in vigore dal 18 giugno 2013.

Si tratta di uno strumento volto a tutelare la minoranza assembleare, quand'anche costituita da un singolo condomino, di fronte a condotte dell'amministratore contrarie alla legge o al regolamento del condominio.

Ed infatti, la maggioranza non solo non ne ha bisogno, potendo in ogni momento revocare l'incarico all'amministratore con delibera assembleare, ma quasi sempre approva le condotte dell'amministratore censurate dalla minoranza, che per questo si vede costretta a ricorrere al giudice.

A queste considerazioni consegue che l'amministratore il quale sia incorso in gravi irregolarità debba essere revocato dal giudice anche quando queste siano state commesse in esecuzione di una delibera assembleare o siano state successivamente ratificate dall'assemblea e tali delibere non siano state impugnate.

Al requisito della gravità - che deve contraddistinguere le irregolarità - è affidata la funzione di controbilanciare il diritto del singolo condomino o della minoranza di conseguire la revoca giudiziale anche in contrasto con la volontà della maggioranza.

Nel caso in esame, dunque, quand'anche buona parte delle condotte dell'amministratore ritenute gravemente irregolari dagli attori fosse stata posta in essere col consenso preventivo o successivo (per ratifica dell'operato) della maggioranza assembleare (invero espressa col sistema dei delegati di zona



della cui legittimità è lecito dubitare fortemente), e le relative delibere non fossero state impugnate, l'Amministratore non sarebbe per ciò solo sollevato dalle sue responsabilità, qualora tali condotte costituissero davvero gravi irregolarità.

8. Il Tribunale ritiene che le numerose iniziative assunte da Diego ARCA per contrastare gli effetti dell'ordinanza cautelare del TAR Sardegna n. 402/2009 (punto 2.3.2 della premessa, che, in accoglimento della domanda cautelare proposta da una parte degli attori del presente processo, aveva ordinato al Comune di assumere le iniziative necessarie a prendere in carico, quanto a funzionamento e manutenzione, le opere di urbanizzazione della lottizzazione Torre delle Stelle) esposte dagli attori e sintetizzate nel punto 2 (e sotto punti) della premessa, complessivamente considerate, costituiscano irregolarità assai gravi, perché

- in oggettivo radicale contrasto con l'interesse primario del Condominio a dismettere la gestione delle strade e degli impianti idrico ed elettrico e non doverne ancora sopportare il costo, cui sono ispirati gli artt. 1 e 2 del regolamento condominiale (doc. 1 attori - ricorso), i quali, in coerenza con le finalità della legge urbanistica, prevedono che il condominio gestisca le strade e gli impianti solo fino a quando di essi non si fossero fatti formalmente carico i Comuni e che *il condominio promuove le iniziative più idonee a dirette ad ottenere dai comuni di Maracalagonis e Sinnai l'adozione degli atti formali necessari per il perfezionamento della presa in carico delle opere di urbanizzazione;*
- fonte di rilevanti danni economici per il Condominio, dovuti alle spese affrontate per opere di manutenzione delle strade site nel territorio di Maracalagonis anche dopo che il TAR aveva ordinato al Comune di farsene carico, alle spese processuali delle numerose cause in cui è stato riconosciuto soccombente, alle sanzioni irrogate nei confronti del Condominio per le violazioni amministrative e penali nel quale l'amministratore è incorso nell'esercizio delle sue funzioni, alle ingenti spese per le difese legali del condominio e personali del suo amministratore;
- fonte di danno all'immagine e all'onorabilità del condominio, il quale per il tramite del suo amministratore ha commesso violazioni amministrative e penali.



8.1 L'Amministratore sostiene di avere agito correttamente per difendere la proprietà dei beni condominiali in attesa che le pubbliche amministrazioni competenti prendessero formalmente in carico le infrastrutture primarie (punto 6.2.1 premessa) e, comunque, per assicurare ai condomini un adeguato livello di qualità dei servizi comuni (punto 6.2.1 premessa).

8.2 La tesi della natura condominiale della strade e degli impianti – per questi ultimi avallata incidentalmente e quindi senza effetto di giudicato esterno dalla Corte d'Appello di Cagliari con le sentenze prodotte dal convenuto (doc. 31 e 31), che hanno fatto proprio l'argomento dell'alienazione *a non domino* con riguardo alla convenzione aggiuntiva del 1977 – è stata superata dalle decisioni del TAR in via cautelare (ord. n. 402/2009 – doc. 3 attori-ricorso) e nel merito (sent. non definitiva e parziale n. 880/2011; sentenza definitiva n. 602/2013 – prodotta dagli attori nell'ultima udienza), organo cui è riservata la giurisdizione esclusiva in materia di convenzioni di lottizzazione (*formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi ...*) dall'art. 133, comma 1, lett. a), n. 2), del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104.

Le conclusioni cui è pervenuto il Giudice Amministrativo appaiono condivisibili perché, a differenza degli altri Giudici che si sono occupati incidentalmente della questione, pervenendo ad opposte conclusioni – taluno valorizzando aspetti fattuali (il G. di Pace con riguardo alle strade ne ha valorizzato l'uso pubblico) talaltro quelli documentali (nelle sentenze della Corte d'Appello è valorizzato il contenuto di alcuni atti pubblici anteriori alla convenzione del 1970) – sono il frutto di un'approfondita disamina storica, fattuale e documentale dell'intera vicenda proprietaria che ha interessato la principale lottizzazione da cui si è originato il Condominio di Torre delle Stelle, ancorata ad una compiuta ricognizione e condivisibile valutazione:

- degli accertamenti svolti dal consulente tecnico d'ufficio, che hanno dimostrato l'unicità ed inscindibilità delle reti elettrica idrica e stradale;
- della condizione di fatto delle strade (da decenni di uso pubblico) e degli impianti, considerando, ad esempio, che pur non essendo espressamente contemplato dalla convenzione



aggiuntiva del 1977, quello idrico doveva ritenersi in essa implicitamente compreso, in quanto per la massima parte realizzato nel sottosuolo stradale e nelle aree verdi espressamente cedute al Comune;

- di tutti gli atti pubblici con cui la prima lottizzante (allora denominata Torre Finocchio spa) vendette i primi 164 lotti ai privati (sui quali il Condominio - e qui l'ARCA - fondava la sua tesi) e delle relative clausole contrattuali che richiamavano le condizioni generali di vendita, giustamente interpretate tenendo conto del loro tenore letterale, ma sempre nella ricerca della comune intenzione delle parti, della compatibilità con l'inderogabile legislazione urbanistica – *“in base alla quale la cessione e l'acquisizione delle opere e delle relative aree è obbligatoria in quanto condizione necessaria affinché possa concretamente realizzarsi l'assetto del territorio cui sovrintende l'attività di pianificazione ... e possano poi concretamente operare le norme nazionali e regionali vigenti in materia di corretta gestione dei servizi pubblici correlati alle opere di urbanizzazione, la cui titolarità il legislatore affida espressamente all'autorità amministrativa”* – e dell'esigenza di evitare che l'interpretazione suggerita dal Condominio conducesse a riconoscere una ingestibile comunione per quote diverse pubblico-privata di strade ed impianti, *“lontana da qualunque modello conosciuto di efficace gestione degli insediamenti urbanistici e dei relativi servizi”*;
- del comportamento del Condominio, che - nell'approvare il regolamento nell'assemblea del 2007, all'art. 2 definì espressamente le finalità comuni, prevedendo che *“il condominio promuove le iniziative più idonee a dirette ad ottenere dai comuni di Maracalagonis e Sinnai l'adozione degli atti formali necessari per il perfezionamento della presa in carico delle opere di urbanizzazione)* – mostrando di riconoscere la natura ormai pubblica di tali beni e la sua gestione meramente surrogatoria in attesa che la presa in carico venisse formalizzata.

8.3 Quanto all'infondatezza dell'assunto secondo cui la condotta dell'Amministratore sarebbe giustificata dal fatto che il Comune di Maracalagonis non aveva correttamente formalizzato la presa in carico dei servizi, avendo a ciò proceduto con provvedimento della Giunta Comunale, è



sufficiente richiamare ancora una volta la sentenza del TAR n. 602/2013, nella quale è chiarito come la *presa in carico* sia stata correttamente effettuata con delibera della Giunta in quanto atto meramente esecutivo rispetto alle convenzioni del 1970 e del 1977.

8.4 L'argomento con cui Diego ARCA sostiene di avere correttamente agito nell'interesse comune per assicurare ai condomini un elevato livello di qualità dei servizi, avendo riscontrato l'inadeguatezza della gestione da parte del Comune di Maracalagonis, unitamente a quello esaminato al punto che precede, denota in modo inequivoco come l'Amministratore e la maggioranza assembleare che lo sostiene abbiano travisato il ruolo del Condominio rispetto alla gestione degli impianti, dimenticandone il carattere transitorio (fino a quando il Comune se ne fosse fatto carico) ed arrogandosi competenze ormai riservate all'Amministrazione Comunale.

Questa visione, espressa a chiare lettere nel corso di diverse assemblee, si è tradotta nel pretendere che la minoranza dovesse vedere procrastinata *sine die* la gestione condominiale delle infrastrutture pubbliche anche dopo la presa in carico imposta al Comune di Maracalagonis dal TAR Sardegna, in ossequio alla sfiducia della maggioranza nella capacità del Comune di provvedervi in modo adeguato, ed ha avuto la sua più evidente manifestazione concreta nell'azione per denuncia di nuova opera - intrapresa dall'amministratore ARCA e ratificata dal Comitato Direttivo - al dichiarato scopo di evitare che il Comune di Maracalagonis portasse a termine il rifacimento del manto stradale con modalità che il Condominio ed il suo Amministratore non condividevano (proc. n. 880/2012 RAC Tribunale Cagliari – ordinanza 21/23.7.2012 di rigetto della domanda per difetto di giurisdizione - punto 2.3.8 premessa).

8.5 Ma invero, tutte le irregolarità attribuite dagli attori al geom. Diego ARCA con riguardo al profilo in esame sono chiaramente accomunate da questa distorta visione del ruolo e dei compiti del Condominio e del suo Amministratore, ivi comprese quelle di carattere omissivo (punto 2.2 premessa), rispetto alle quali è del tutto evidente l'assoluta assenza di iniziative volte a propiziare la presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte dei Comuni competenti, salvo non si voglia



ritenere l'invito a partecipare ad un'assemblea condominiale del sindaco di Maracalagonis e del Presidente del Consiglio Comunale di Sinnai espressione della seria volontà dell'Amministratore di promuovere *le iniziative più idonee a dirette ad ottenere dai comuni di Maracalagonis e Sinnai l'adozione degli atti formali necessari per il perfezionamento della presa in carico delle opere di urbanizzazione*, conformemente a quanto previsto dall'art. 2, comma 2 del regolamento condominiale.

8.6 Quanto detto vale anche con riguardo al più specifico addebito per omissione fatto dagli attori al geom. ARCA (non avere eseguito le deliberazioni assembleari del 21.1.2006 e del 25.3.2006, con cui si era deciso che il Condominio intraprendesse tutte le iniziative opportune per costringere i comuni a prendere in carico le infrastrutture – punto 2.2.1 premessa), riguardo al quale l'Amministratore si difende ricordando di avere tempestivamente ottenuto dall'avv. Sergio SEGNERI un parere scritto sulle probabilità di successo di un'eventuale causa contro il Comune di Maracalagonis a ciò finalizzata, parere nel quale il legale aveva sconsigliato l'azione.

Nel parere – di cui l'Amministratore dette lettura nel verbale dell'assemblea generale del 13.1.2007 (sub doc. 1 convenuto) – l'azione era ritenuta fondata nel merito dal legale, il quale però sconsigliava al Condominio di proporla perché riteneva che ad essa fossero legittimati unicamente i singoli condomini.

Ebbene, se la vera ragione dell'inerzia dell'Amministratore rispetto a tali azioni fosse stata davvero quella indicata dalla sua difesa, egli avrebbe quantomeno dovuto promuovere iniziative volte a sollecitare i condomini a farsene promotori in proprio, considerato il parere favorevole nel merito formulato dall'avvocato SEGNERI, e, soprattutto, non avrebbe contrastato gli effetti della decisione con cui il TAR (ord. n. 402 del) aveva ordinato al Comune di Maracalagonis di prendere in carico le opere di urbanizzazione, con le molteplici iniziative esposte nella premessa del presente decreto, tutte inesorabilmente conclusesi con esito sfavorevole per il Condominio, stante la loro palese infondatezza.



9. Ulteriori gravi irregolarità, da sole sufficienti a giustificare la revoca dell'amministratore, sono costituite:

9.1 dalle ripetute violazioni amministrative e penali nelle quali egli è incorso nell'esercizio del suo mandato, elencate nei punti 2 e 3 della premessa, in relazione alle quali si è difeso principalmente con gli stessi argomenti di carattere generale già esaminati (natura condominiale dei beni interessati; condotta orientata a perseguire l'interesse comune dei condomini ad una efficiente gestione delle strade e degli impianti), per i quali valgono le ragioni appena esposte, violazioni che hanno cagionato al Condominio sia danni economici che d'immagine:

9.2 dalla violazione dell'obbligo di informare compiutamente i condomini, da valutare con particolare rigore in ragione del contesto fortemente conflittuale tra maggioranza e minoranza circa le iniziative legali che hanno comportato le spese in esame e della conseguente rilevanza del tema rispetto alla prospettiva che l'amministratore potesse essere confermato, qualora l'assemblea fosse stata compiutamente informata delle singole causali delle spese; tale difetto di informazione è riscontrabile:

9.2.1 sia in ordine alle violazioni penali e amministrative di cui al punto 9.1 ed ai relativi costi per il Condominio, non avendo, ad esempio, mai ha informato il Condominio di essere stato condannato (ammenda e demolizione) con sentenza del GUP di Cagliari del 31.8.2008, in giudicato, per avere realizzato manufatti abusivi nell'alveo del corso d'acqua presente nella lottizzazione, denominato rio Gavoi, con condanna penale definitiva, fatto provato dal certificato del casellario giudiziale prodotto dagli attori (doc. n. 20 ricorso);

9.2.2 sia in ordine alle spese legali affrontate dal Condominio in conseguenza delle innumerevoli iniziative giurisdizionali assunte dall'Amministratore, non potendosi ritenere a tal fine sufficiente ad assolvere all'obbligo di adeguata informazione, né l'autorizzazione preventiva o successiva (per ratifica), intervenuta quasi sempre ad opera del Comitato direttivo e talvolta dell'Assemblea, che attiene all'iniziativa sull'azione e non all'informazione sulle spese, e



neppure l'esposizione nei bilanci consuntivi annuali dell'importo complessivo delle spese legali, quantunque corredato dall'*elenco dei fornitori* (doc. 55 convenuto), recante quanto dovuto ad ogni professionista, senza alcun riferimento alle attività in relazione alle quali il debito era maturato;

9.2.3 sia con riguardo alle spese legali relative alle liti in cui il condominio è rimasto soccombente, con riguardo alle quali l'amministratore non ha svolto alcuna contestazione e specifica difesa; questa irregolarità è particolarmente grave perché il singolare modello previsto dal regolamento condominiale, secondo cui l'autorizzazione alle azioni ed alle resistenze in giudizio è demandata al Comitato Direttivo, ha privato i condomini dissenzienti della facoltà di separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze delle liti per il caso di soccombenza, prevista dall'art. 1132 c.c., le numerose volte in cui all'autorizzazione preventiva o successiva del Comitato Direttivo non ha fatto seguito la discussione assembleare sulla decisione di promuovere la causa o di resistere in giudizio, con l'effetto che i condomini non si sono potuti rendere conto della reale portata anche economica delle decisioni del comitato direttivo di avallare le iniziative dell'amministratore (problema sollevato dal dott. GORINI nell'Assemblea dei Condomini del 14.1.2013 (pag. 11-12 doc. n. 1 ARCA);

9.2.4 sia con riguardo alle iniziative processuali da lui assunte ed alla relativa soccombenza, come è accaduto nel caso della denuncia di nuova opera menzionata nel punto 2.3.8 della premessa - peraltro intrapresa dall'Amministratore avvalendosi abusivamente del potere di cui all'art. 1130 e 1331 c.c. (difesa dei beni condominiali), visto che i lavori comunali che egli intendeva fermare erano fatti in esecuzione dell'ordinanza cautelare con cui il TAR gli aveva imposto di farsi carico della manutenzione delle strade, sul presupposto della natura ormai pubblica delle stesse - delle quali non ha informato non solo l'assemblea ma neppure il Comitato Direttivo; in proposito bisogna osservare come non sia affatto vero quanto afferma la difesa dell'ARCA al punto 6.5.3 della premessa circa il fatto che l'azione era stata autorizzata dal Comitato Direttivo nella riunione del 2.11.2011 (doc. 45 ARCA)



e ratificata dall'Assemblea dei condomini nella riunione del 14.1.2012 (doc. 1 ARCA); l'assunto è smentito dalla lettura dei verbali, che evidenzia come il Comitato Direttivo e l'Assemblea dei Condomini non siano stati affatto investiti della questione ed abbiano piuttosto autorizzato la proposizione di una serie ricorsi al TAR, tra cui quello avverso gli atti amministrativi con cui il Comune di Maracalagonis aveva deliberato la *“Realizzazione parco giochi comunale (3° lotto)”*, causa del tutto diversa dalla denuncia di nuova opera promossa dall'Amministratore davanti al giudice civile.

10. La natura sostanzialmente contenziosa della presente causa, caratterizzata da un elevato livello di conflittualità tra le parti, comporta la necessità di provvedere sulle spese di lite, nonostante il procedimento rientri nell'ambito della volontaria giurisdizione.

11. La soccombenza del convenuto giustifica la sua condanna (in proprio e non quale amministratore del condominio) a rifondere gli attori delle spese di lite, liquidate nel dispositivo, tenendo conto della complessità ed importanza della controversia.

PER QUESTI MOTIVI

Il Tribunale:

- 1) revoca la nomina di Diego ARCA nella carica di amministratore del condominio di Torre delle stelle;
- 2) condanna Diego ARCA a rifondere gli attori, in solido tra loro, delle spese di lite che liquida in complessivi 4.000,00 euro.

Così deciso nella camera di consiglio del 2 ottobre 2014.

Cagliari, 6 ottobre 2014

Il Giudice Relatore
dott. Paolo Piana

Il Presidente
dott. Angelo Leuzzi

